

# 公開展覽

變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)  
細部計畫(土地使用分區管制要點)  
(配合全市土地使用管制一致性原則)書



變更機關：新北市政府

中華民國 110 年 3 月

變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)  
細部計畫(土地使用分區管制要點)  
(配合全市土地使用管制一致性原則)書

變更機關：新北市政府

中華民國 110 年 2 月



新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合全市土地使用管制一致性原則)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款	
變更都市計畫機關	新北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市	級



## 目 錄

第一章 緒論.....	1
第二章 變更位置與範圍.....	3
第三章 現行都市計畫概要.....	5
第四章 變更理由及內容.....	28
第五章 檢討後計畫.....	47

## 附 件

- 附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函影本
- 附件二 新北市都市計畫委員會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議審議案第 8 案紀錄
- 附件三 新北市政府 109 年春字第 7 期公報及刊登之 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函

## 圖 目 錄

圖 1	本計畫範圍示意圖.....	4
圖 2	「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土地使用計畫示意圖 .....	11

## 表 目 錄

表 1	新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫發布歷程一覽表 .....	5
表 2	「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土地使用計畫面積表 .....	10
表 3	「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合全市土地使用管制一致性原則)」變更內容明細表	29

# 第一章 緒論

## 第一節 緣起與目的

本計畫以「新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」為範圍，原計畫變更係考量新莊都市計畫定位、周邊環境與交通條件劃設產業專用區、毗鄰捷運車站專供商業使用之商業區及其他土地使用分區與公共設施用地，於 103 年 2 月 7 日變更主要計畫併同擬定細部計畫發布實施。

上開細部計畫案擬定之土地使用分區管制要點內容，部分與 103 年 5 月 1 日公告實施之「都市計畫法新北市施行細則」規定不符，且部分條文實際執行困難。故本府於 107 年起陸續辦理至 108 年 7 月完成「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」案共計三階段發布實施，以符實需。

另為確保全市都市計畫整體開發地區之相關獎勵、管制項目能有一致性標準，本府亦於 107 年起陸續辦理本市共計 36 處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案作業，擬定本市溪南、溪北整體開發地區共通性土地使用分區管制要點修訂原則，以利市府政策推動及業務執行需求，後經新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議審議通過，並陸續於 109 年 11、12 月發布實施。

本次依循前開作業原則，確立全市執行一致性，並配合現行新北市施行細則、相關法令變動及實際需求，依都市計畫法第 27 條之規定，辦理本次都市計畫變更作業，檢討修訂有關本計畫商業區獎勵項目與限制、增訂折繳代金方式；另配合修訂綠建築相關規定，回歸「建築技術規則」專章，以避免規定不同之情形，造成法令執行之疑義。



## 第二節 法令依據

### 壹、都市計畫變更法令依據

依都市計畫法第 27 條規定（略以）：「都市計畫經發佈實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2.為避免重大災害之發生時。3.為適應國防或經濟發展之需要時。4.為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。...」

本計畫即依都市計畫法第27條第1項第3款規定，為適應國防或經濟發展之需要時，辦理變更都市計畫作業。

### 貳、計畫性質

本計畫為細部計畫變更作業，係依循本市共計36處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案修訂原則，修(增)訂現行計畫土地使用分區管制要點條文內容，以資妥適。

## 第二章 變更位置與範圍

### 第一節 變更位置

本計畫區屬新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫範圍（詳圖 1），位於新莊都市計畫中山路五工路交接處兩側之農業區，北側為經濟部編定之工業區新北產業區、南側為新莊副都心地區及頭前重劃區。

### 第二節 變更範圍

本計畫範圍北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至路道路境界線、捷十二用地及頭前工業區邊界，計畫面積為 33.3430 公頃。

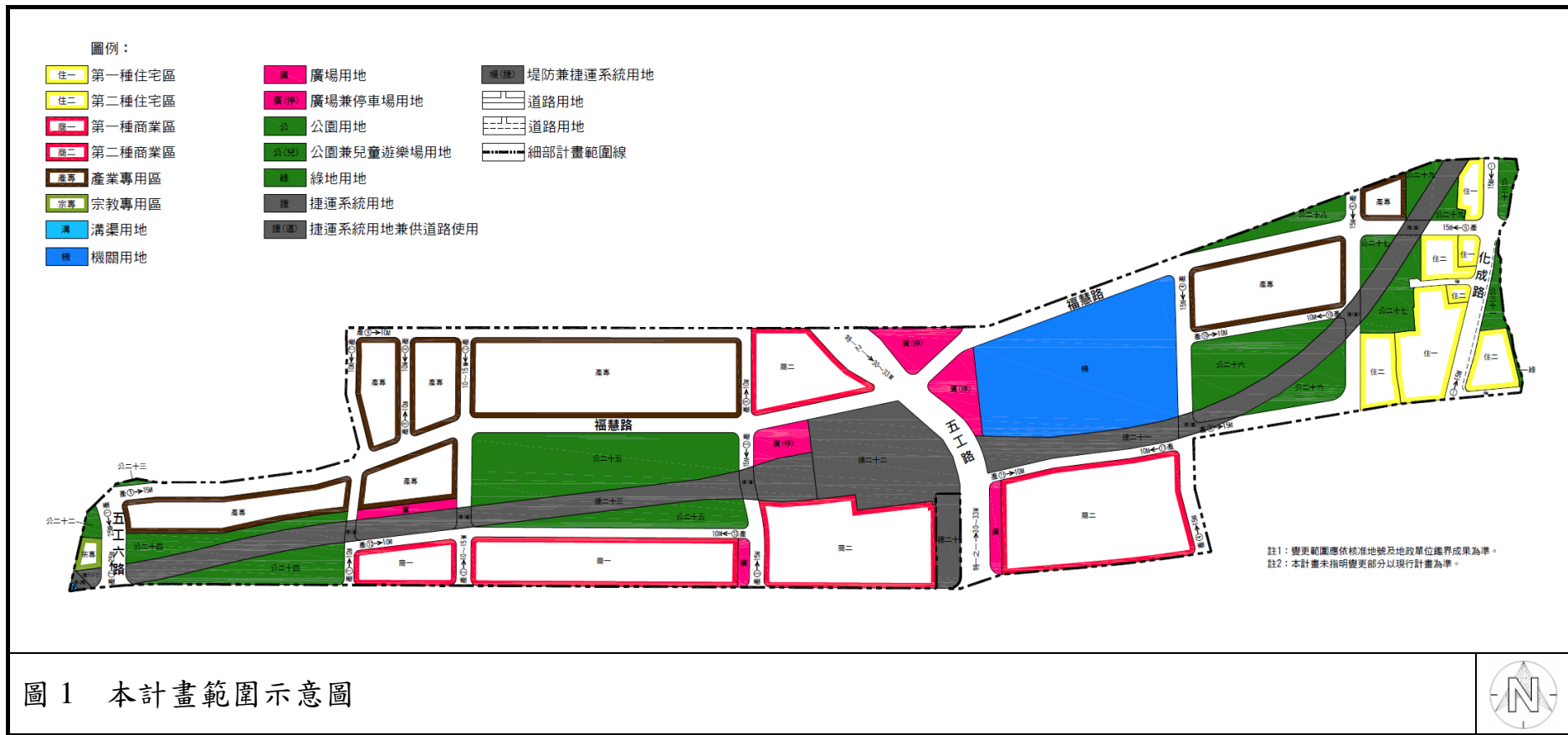


圖 1 本計畫範圍示意圖

資料來源：擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103年2月7日)

### 第三章 現行都市計畫概要

本計畫現行計畫為 103 年 2 月 7 日發布實施之「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」案，係承接 103 年 2 月 7 日發布實施之主要計畫「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」案之個案變更內容、實施進度及經費等相關規定，配合擬定細部計畫之實質發展計畫及訂定土地使用分區管制要點等內容。

本計畫現行細部計畫發布實施後共歷經 1 次個案變更，並於 107 年起辦理本計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討共計三階段發布實施之。上述相關變更歷程詳表 1 所示。

表 1 新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫發布歷程一覽表

編號	案名	市政府發布實施日期文號
1	擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案	103 年 2 月 5 日北府城都字第 10301452153 號公告自 103 年 2 月 7 日起發布實施。
2	訂正新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(建築退縮留設規定)案	104 年 2 月 13 日新北府城都字第 10402257051 號自 104 年 2 月 17 日起發布實施。
3	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	107 年 9 月 26 日新北府城都字第 10717952601 號自 107 年 9 月 28 日起發布實施。
4	變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	108 年 2 月 19 日新北府城都字第 10802205151 號自 108 年 2 月 22 日起發布實施。
5	「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)」案	108 年 6 月 28 日新北府城都字第 10811619741 號自 108 年 7 月 1 日起發布實施。

資料來源：本計畫整理

## 壹、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍原則與變更主要計畫範圍相同，惟捷運Y19車站於97年3月28日已發布實施「擬定新莊都市計畫（Y19捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫」，爰於本計畫細部計畫範圍排除。計畫範圍中北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線、捷二十用地及頭前工業區邊界，計畫面積為33.3430公頃。

## 貳、計畫年期與計畫人口

以110年為計畫年期；計畫人口2,700人。

## 參、土地使用分區計畫

### 一、產業專用區

以五工路為界，計畫區西側，機場捷運系統用地北側，依中央大型開放空間周圍佈設，其使用以提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主，其容許使用項目及內容宜採正面列舉為原則，以確保日後環境管理及維護。總計劃分為7個街廓，面積合計為5.8377公頃，占計畫區總面積17.51%。

### 二、第一種住宅區

位於計畫區東側之化成路一帶，係考量審議期間考量民眾陳情意見，故依現況有建物登記所附著之土地，配合土地權屬及街廓之完整性，於不妨礙主要公共設施佈設之原則下，劃設第一種住宅區街廓3處，並另定其開發方式。劃設面積合計0.8322公頃，占計畫總面積2.50%。

### 三、第二種住宅區

為配合現況化成路兩側之住宅紋理避免不相容使用，於第一種住宅區周邊劃設為 4 處第二種住宅區，並規劃 R1 與 R1-2 街廓供合法建物安置街廓之用；劃設面積合計 0.7795 公頃，占計畫總面積 2.34%。

### 四、第一種商業區

劃設第一種商業區街廓 2 處，位於計畫區南側，採較淺街廓單面配地為原則，使建築計畫區接能面臨公園用地發展，提升沿街商業使用之品質，劃設面積合計 1.7958 公頃，占計畫總面積之 5.39%。

### 五、第二種商業區

劃設第二種商業區街廓 3 處，毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並將指定較大建築計畫區開發規模使開放空間系統得完整規劃，並與捷運車站可密切結合，劃設面積合計 4.2735 公頃，占計畫總面積之 12.82%。

### 六、宗教專用區

為兼顧開發與當地居民之宗教信仰，在不影響計畫區整體規劃及財務可行性之情況下，針對審議期間提出陳情之合法寺廟劃設宗教專用區，並另定其開發機制，面積合計 0.0796 公頃，占計畫總面積之 0.24%。

## 肆、公共設施計畫

### 一、機關用地

為配合中央成立新北司法院園區之政策，劃設機關用地 1 處，以提供北部少年及家事法院暨智財產法院使用。劃設面積合計 2.5531 公頃，占計畫區總面積的 7.66%。

## 二、公園用地（公二十二~公三十一）

沿機場捷運線及道路劃設公園用地共計 10 處，將捷運系統用地以包裹方式處理，以軟化捷運高架捷構體對視覺景觀及空間切割的影響。劃設面積合計 4.9188 公頃，占計畫區總面積的 14.75%。

## 三、廣場用地

本計畫於捷運站周邊劃設廣場用地 3 處，其中 1 處位於第一種商業區東側，供選逛人潮集結及預留人行動線空橋串連之用，1 處位於五工路中山路口，供水利局設置水利箱涵及行人連通設施所需空間，另 1 處位於 I4 街廓南側，以提高開放空間連續性。劃設面積合計 0.2735 公頃，占計畫總面積之 0.82%。

## 四、廣場兼停車場用地

為避免捷運雙站區帶來大量轉運人潮，對地區交通產生嚴重影響衝擊，除了既有捷運系統用地內留設之停車及轉乘空間外，並於毗鄰捷運系統用地車站處劃設廣場兼停車場用地 3 處，除供出入人潮轉乘外，臨接(產)3 號道路，可提供接駁轉乘運具停靠使用。劃設面積合計 0.7079 公頃，占計畫區總面積的 2.12%。

## 五、道路用地

本計畫之道路用地除納入 97 年逕為分割之中山路道路用地共計 0.1012 公頃，以維持道路出入之完整性外；整體路網規劃係配合既有道路系統紋理，劃設 15 公尺寬之東西向主要道路作為南側中山路平行之替代道路，輔以數條南北向之道路藉此分散五工路上之車流，餘劃設 10 公尺寬之次要道路方便各基地之進出通路。合計道路面積約 6.8910 公頃，占計畫區總面積的 20.67%。

#### 六、捷運系統用地（捷二十一至捷二十三，不含捷二十）

計畫區內有機場捷運線及環狀捷運劃設之捷運系統用地，剔除已擬定細部計畫[擬定新莊都市計畫(Y19 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案]之捷二十用地，面積 4.0963 公頃，占計畫區總面積的 12.29%。

#### 七、堤防用地(兼供捷運系統用地使用)

計畫區西側原主要計畫劃設 1 處堤防用地兼供捷運系統使用，面積 0.0209 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，占計畫區總面積的 0.06%。，維持原計畫內容，占計畫區總面積的 0.06%。

#### 八、溝渠用地

計畫區西側中港大排劃設 1 處溝渠用地，面積 0.0048 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，占計畫區總面積的 0.01%。

#### 九、捷運系統用地(兼供道路使用)

配合依新北市府 101 年 9 月 19 日召開之「研商計畫道路施工界面及區外路權借用事宜」決議，捷運機場線實質規劃與計畫道路交會處，設有六處橫交道路，故配合實際使用情形，於前述捷運用地與道路交會地點，於細部計畫畫設 6 處捷運系統用地兼供道路使用，面積計約 0.2594 公頃，計約 0.78%。

#### 十、綠地用地

為使化成路右側安置街廓之住宅區劃設與鄰近計畫範圍外之工業使用地區，故於住宅區緊鄰計畫東側處劃設綠地用地，以減少產業使用對於住宅使用之寧適性影響，規劃面積計約 0.0175 公頃，占計畫區總面積 0.05%。

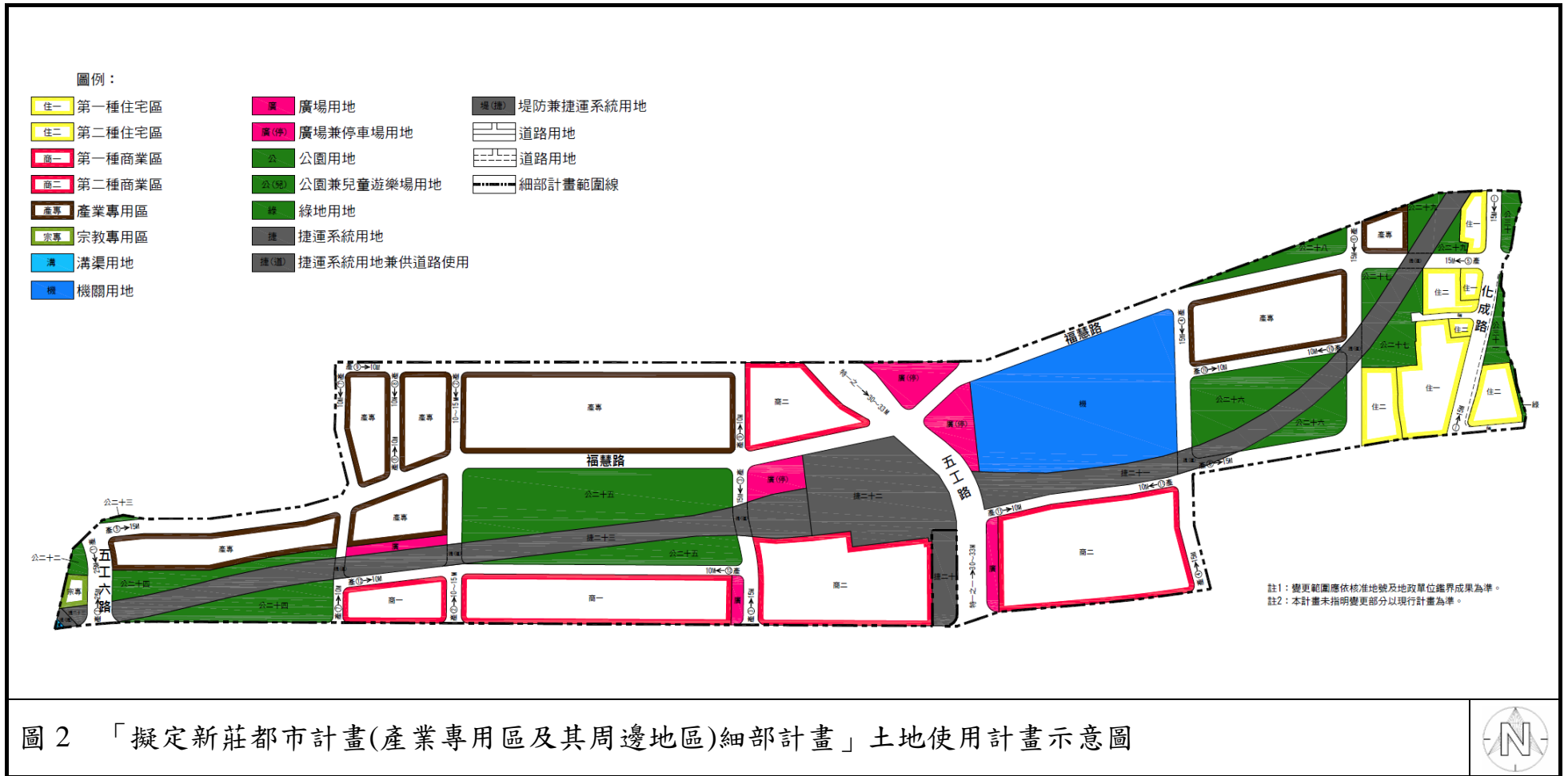


表 2 「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)	備註
土地使用分區	產業專用區	5.8377	17.51%	
	第一種住宅區	0.8322	2.50%	
	第二種住宅區	0.7795	2.34%	
	第一種商業區	1.7958	5.39%	
	第二種商業區	4.2735	12.82%	
	宗教專用區	0.0796	0.24%	
	小計	13.5983	40.78%	
公共設施用地	機關用地	2.5531	7.66%	
	廣場用地	0.2735	0.82%	
	廣場兼停車場用地	0.7079	2.12%	
	公園用地	4.9188	14.75%	
	綠地用地	0.0175	0.05%	
	道路用地	6.8910	20.67%	含現行計畫道路與細部計畫道路用地
	捷運系統用地	4.0963	12.29%	含既有公共設施
	捷運系統用地兼供道路使用	0.2594	0.78%	
	溝渠用地	0.0048	0.01%	為既有公共設施
	堤防兼捷運系統用地	0.0209	0.06%	為既有公共設施
	小計	19.7432	59.22%	
合計	33.3415	100.00%		

註：表內面積應依據區段徵收後地籍面積為準

資料來源：擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103年2月7日)



資料來源：擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103年2月7日)

## 伍、土地使用分區管制要點

有關現行土地使用分區管制要點內容，係依據108年7月1日發布實施之「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)」案，其條文列述如下：

一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

- (一)產業專用區。
- (二)第一種商業區。
- (三)第二種商業區。
- (四)第一種住宅區。
- (五)第二種住宅區。
- (六)宗教專用區。
- (七)機關用地。
- (八)公園用地。
- (九)廣場用地。
- (十)廣場兼停車場用地。
- (十一)道路用地。
- (十二)堤防用地。
- (十三)溝渠用地。
- (十四)捷運系統用地。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

土地使用分區種類	容許使用內容
產業專用區	<p>1.電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表);其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</p> <p>2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</p> <p>3.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構,惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一,且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</p> <p>4.供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m<sup>2</sup>者,機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>
第一種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理,惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。
第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理,惟不得作住宅使用。
第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。
第二種住宅區	
宗教專用區	<p>1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築,並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。</p> <p>2.其法定空地應開放供公眾使用。</p>

四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
產業專用區	60%	225%
第一種商業區	60%	280%
第二種商業區	60%	320%
第一種住宅區	依施行細則規定	140%
第二種住宅區	依施行細則規定	240%
宗教專用區	60%	160%

五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
廣場用地	不予規定	不予規定
廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理
	50% (立體使用)	
道路用地	不予規定	不予規定
堤防用地	不予規定	不予規定
溝渠用地	不予規定	不予規定
捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用	

容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。

六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道 (含立體人行通

道)，其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。

(二)第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。

(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積	
I7、R1、 R1-2、R2、 R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%	
I1、I2、I3、 I4、I5、I6、 C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%
	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%	
C2	全街廓	基地面積×基準容積率×10%	
C3	2/3 街廓	基地面積×基準容積率×10%	
	全街廓	基地面積×基準容積率×15%	

(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

(五)住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。

2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

(1)第一級：基準容積 2%。

(2)第二級：基準容積 1%。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

(六)本計畫產業專用區適用施行細則第 47 條第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

七、為型塑本計畫區成為綠建築示範地區，區內之建築基地申報一樓樓版勘驗前，應取得候選綠建築證書。

八、本計畫不適用綠建築獎勵及「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計容積獎勵。

九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：

街廓編號	最小建築基地規模
R1、R1-2	100 m <sup>2</sup> ，最小臨路面寬為 5 公尺
R2、R3	500 m <sup>2</sup>
I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> （角地 800 m <sup>2</sup> ）
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> （角地 1000 m <sup>2</sup> ）
C1	全街廓
C2	1/2 街廓
C3	1/3 街廓

十、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。

(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。

2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。

3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。

(三)汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。

十一、本計畫區之建築退縮規定如下:

(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：

1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。

2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。

3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。

(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。

(三)G1 街廓應集中留設建築基地 30%之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於 50%。



(四)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。

(五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。

(六)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十二、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

(一)C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。

(二)C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。

(三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。

(四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。

- (五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。
- (六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。
- (七)捷運車站與廣場（停）用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。
- (八)C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮6公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少40公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少40公尺。

十三、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達1.5公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

十四、有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經都設會審議通過者，不在此限。

十五、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

- (一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。
- (二)依本要點規定，須提經都設會同意者。
- (三)依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。
- (四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

十六、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：

- (一)最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。
- (二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。
- (三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：
  - 1.計畫地區範圍及其面積。
  - 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
  - 3.發展現況分析。
  - 4.土地及地上物處理計畫。
  - 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
  - 6.公共設施建設計畫。

- 7.事業及財務計畫。
- 8.實施進度。
- 9.其他應配合辦理事項。

(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：

$$V=[V_0/(1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$$

V=獎勵後建築基地容積率，其上限為420%。

V<sub>0</sub>=基準容積率

V<sub>1</sub>=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之20%，但超過40%，以40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。

V<sub>2</sub>=整體開發規模係數，採0~0.4核算。

面積（平方公尺）	係數
1000（不含）以下	0
1000（含）~3000（不含）	0.1
3000（含）~5000（不含）	0.2
5000（含）以上	0.4

十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

附表 產業專用區產業類別

(一)電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CC 電機及電子機械器材製造業
- 2.E7 電信工程業-E701 電信工程業
- 3.G9 電信業

(二)生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CF 醫療器材製造業
- 2.F108 藥物、化粧品批發業
- 3.F208 藥物、化粧品零售業

(三)綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.D1 電力供應業
- 2.D6 再生水經營業
- 3.E6 機電工程業-E607 太陽熱能設備安裝工程業

(四)文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.J2 訓練服務業-J202 產業育成業
- 2.J3 出版事業
- 3.J4 電影事業
- 4.J5 廣播電視業
- 5.J6 藝文業
- 6.JI 互動式情境體驗業

(五)機械設備 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CB 機械製造業-CB01 機械製造業
- 2.CB01990 其他機械製造業
- 3.E604 機械工程業-E604010 機械安裝業
- 4.F113 機械器具批發業
- 5.F213 機械器具零售業

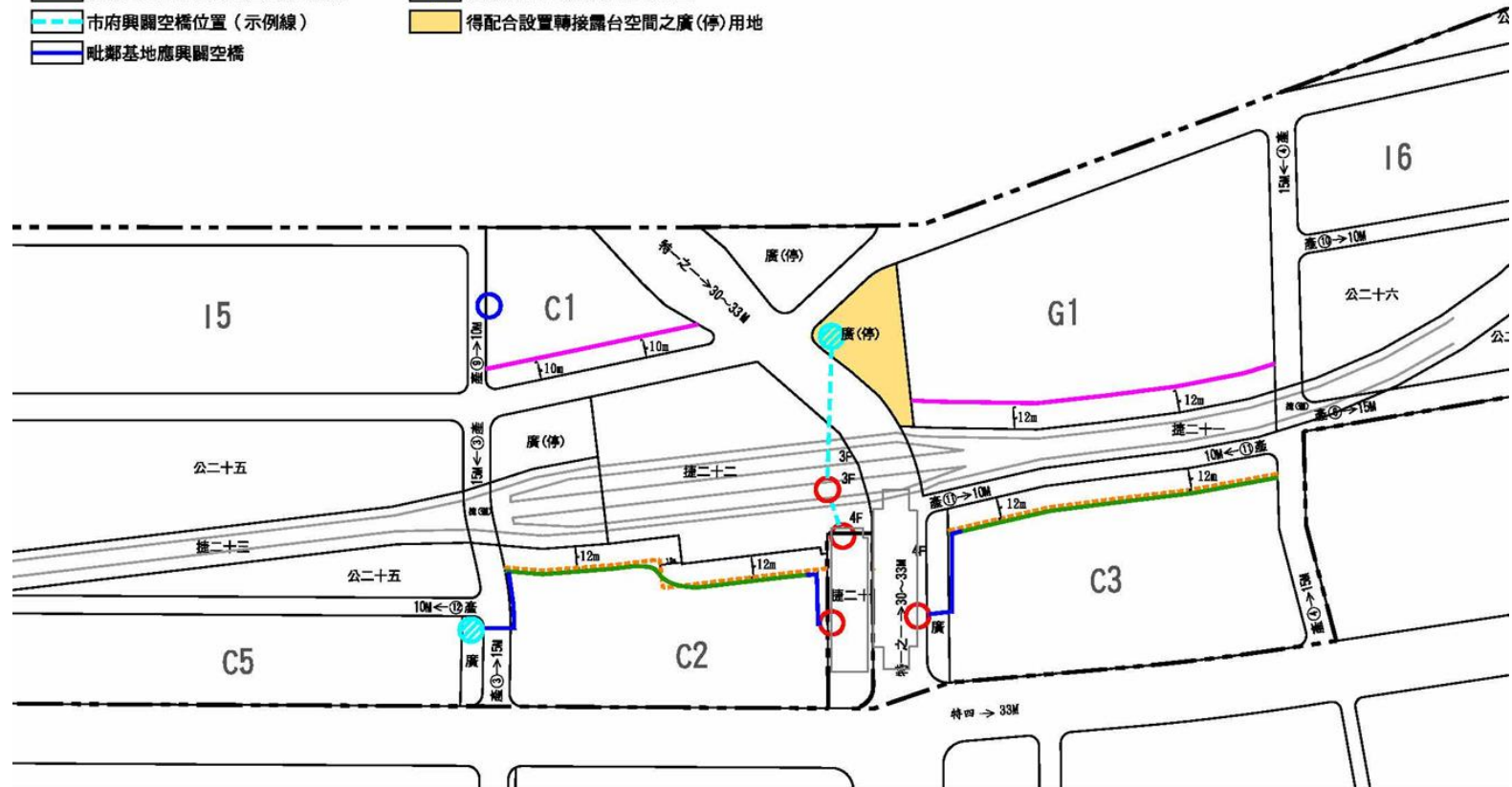
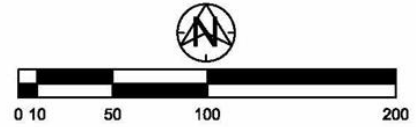
(六)金屬製品製造 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CA02 金屬製品製造業

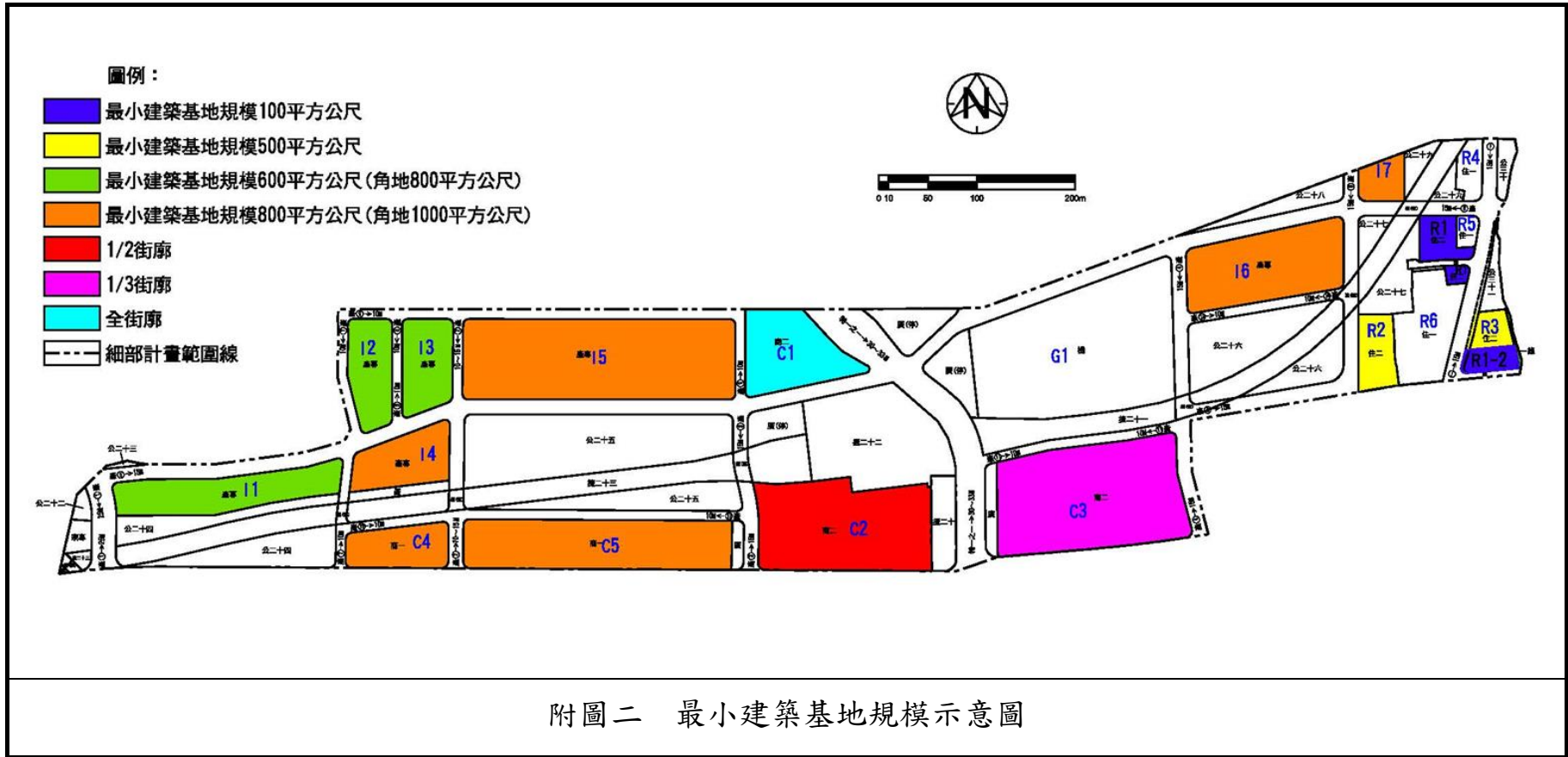
(七)物流產業 所營事業資料 登記代碼：

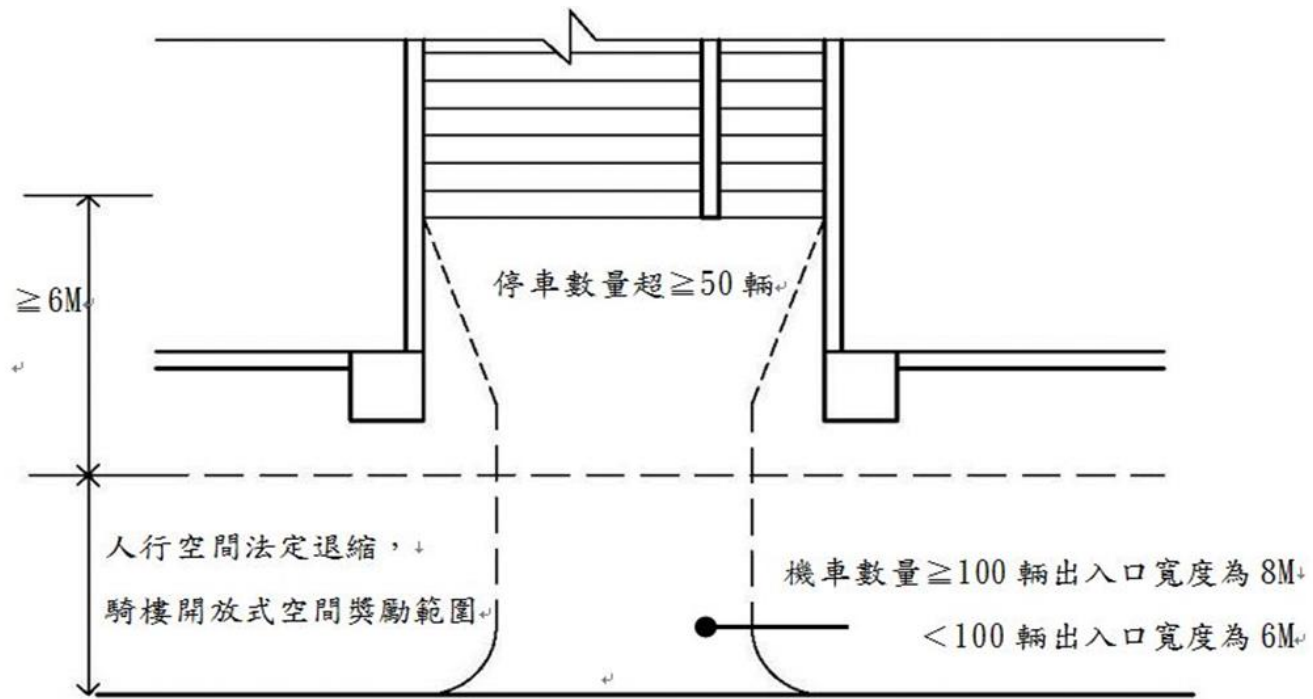
- 1.G1 陸上運輸業-G101 汽車運輸業-G101061 汽車貨運業、G101071 汽車路線貨運業、G101081 汽車貨櫃貨運業
- 2.G8 倉儲業

- 圖例：
- 牆面線
  - 建築基地內平面及立體人行通道(示例線)
  - 建築基地內平面人行通道(示例線)
  - 市府與關空橋位置(示例線)
  - 毗鄰基地應興關空橋
  - 市府應留設連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯
  - 捷運車站或公共設施用地與空橋串接位置
  - 建築物停車場出入口參考位置
  - 得配合設置轉接露台空間之廣(停)用地



附圖一 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖





附圖三 汽機車坡道緩衝空間示意圖



- 圖例：
- 500m<sup>2</sup>開放空間
  - 150m<sup>2</sup>開放空間
  - 指定退縮12公尺建築
  - 指定退縮10公尺建築
  - 指定退縮6公尺建築
  - 指定退縮5公尺建築
  - 指定退縮4公尺建築
  - 指定退縮3公尺建築
  - 依面前建築線退縮3公尺建築
  - 建築基地30%之法定空地集中留設
  - 計畫範圍線



註：建築基地如情況特殊經新北市都市設計委員會同意者得依其決議辦理。

附圖四 建築退縮留設示意圖



圖例：

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商一 第一種商業區
- 商二 第二種商業區
- 產專 產業專用區

- 宗專 宗教專用區
- 溝 溝渠用地
- 廣 廣場用地
- 廣停 廣場兼停車場用地
- 公 公園用地

- 捷 捷運系統用地
- 堤(捷) 堤防兼捷運系統用地
- 機 機關用地
- 道 道路用地
- 細部計畫範圍線

指定都市設計審議地區



附圖五 指定都市設計審議地區示意圖

## 第四章 變更理由及內容

### 第一節 變更理由

本府為確保全市都市計畫整體開發地區之相關獎勵、管制項目能有一致性標準，於 107 年起陸續辦理本市共計 36 處都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討案作業，擬定本市溪南、溪北整體開發地區共通性土地使用分區管制要點修訂原則，以利市府政策推動及業務執行需求，後經新北市都市計畫委員會 109 年 9 月 18 日第 121 次會議審議通過，並陸續於 109 年 11、12 月發布實施。本次依循前開作業原則，確立全市執行一致性，並配合現行新北市施行細則、相關法令變動及實際需求，辦理本次都市計畫變更作業，檢討修訂有關本計畫商業區獎勵項目與限制、增訂折繳代金方式；另配合修訂綠建築相關規定，回歸「建築技術規則」專章，以避免規定不同之情形，造成法令執行之疑義。

### 第二節 變更內容

本計畫變更內容主要為修訂土地使用分區管制要點原第六、八點(修訂後第七、九點)有關本計畫商業區獎勵項目與限制，及刪除原第七點綠建築義務相關規定，並增訂第八點有關折繳代金方式相關規定，另配合全市共通性土地使用分區管制原則酌修與增訂部分條文，詳細變更內容如表 3 所示。

表 3 「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合全市土地使用管制一致性原則)」變更內容明細表

現行條文	新條文	變更理由
—	<u>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。</u>	1.本點新增。 2.依據全市土地使用管制一致性原則增訂本條文。
一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	本次修正條文文字，並配合點次調整。
二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地： (一) 產業專用區。 (二) 第一種商業區。 (三) 第二種商業區。 (四) 第一種住宅區。 (五) 第二種住宅區。 (六) 宗教專用區。 (七) 機關用地。 (八) 公園用地。 (九) 廣場用地。 (十) 廣場兼停車場用地。 (十一) 道路用地。 (十二) 堤防用地。 (十三) 溝渠用地。 (十四) 捷運系統用地。 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	三、本計畫區內劃定下列使用分區及用地： (一) 產業專用區。 (二) 第一種商業區。 (三) 第二種商業區。 (四) 第一種住宅區。 (五) 第二種住宅區。 (六) 宗教專用區。 (七) 機關用地。 (八) 公園用地。 (九) 廣場用地。 (十) 廣場兼停車場用地。 (十一) 道路用地。 (十二) 堤防用地。 (十三) 溝渠用地。 (十四) 捷運系統用地。 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	點次調整。

現行條文		新條文		變更理由
<p>三、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：</p>		<p>四、本計畫區內土地使用分區除施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：</p>		點次調整。
土地使用分區種類	容許使用內容	土地使用分區種類	容許使用內容	
產業專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業（詳附表）；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</li> <li>2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</li> <li>3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</li> <li>4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</li> <li>5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</li> </ol> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 m<sup>2</sup>者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>	產業專用區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業（詳附表）；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</li> <li>2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</li> <li>3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</li> <li>4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</li> <li>5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</li> </ol> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含）150 m<sup>2</sup>者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>	

現行條文		新條文		變更理由																																										
第一種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。	第一種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。																																											
第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。	第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。																																											
第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。	第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。																																											
第二種住宅區		第二種住宅區																																												
宗教專用區	1. 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2. 其法定空地應開放供公眾使用。	宗教專用區	1. 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2. 其法定空地應開放供公眾使用。																																											
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60%</td> <td>225%</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>140%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區種類	建蔽率	容積率	產業專用區	60%	225%	第一種商業區	60%	280%	第二種商業區	60%	320%	第一種住宅區	依施行細則規定	140%	第二種住宅區	依施行細則規定	240%	宗教專用區	60%	160%	<p>五、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60%</td> <td>225%</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>140%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區種類	建蔽率	容積率	產業專用區	60%	225%	第一種商業區	60%	280%	第二種商業區	60%	320%	第一種住宅區	依施行細則規定	140%	第二種住宅區	依施行細則規定	240%	宗教專用區	60%	160%	點次調整。
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																												
產業專用區	60%	225%																																												
第一種商業區	60%	280%																																												
第二種商業區	60%	320%																																												
第一種住宅區	依施行細則規定	140%																																												
第二種住宅區	依施行細則規定	240%																																												
宗教專用區	60%	160%																																												
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																												
產業專用區	60%	225%																																												
第一種商業區	60%	280%																																												
第二種商業區	60%	320%																																												
第一種住宅區	依施行細則規定	140%																																												
第二種住宅區	依施行細則規定	240%																																												
宗教專用區	60%	160%																																												

現行條文	新條文	變更理由																																												
<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="225 517 608 1272"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廣場用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">廣場兼停車場用地</td> <td>10% (平面使用)</td> <td rowspan="2">依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>50% (立體使用)</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>堤防用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>溝渠用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td colspan="2">主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用</td> </tr> </tbody> </table> <p>容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	廣場用地	不予規定	不予規定	廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理	50% (立體使用)	道路用地	不予規定	不予規定	堤防用地	不予規定	不予規定	溝渠用地	不予規定	不予規定	捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用		<p>六、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="679 517 1062 1272"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廣場用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">廣場兼停車場用地</td> <td>10% (平面使用)</td> <td rowspan="2">依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>50% (立體使用)</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>堤防用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>溝渠用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td colspan="2">主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用</td> </tr> </tbody> </table> <p>容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	廣場用地	不予規定	不予規定	廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理	50% (立體使用)	道路用地	不予規定	不予規定	堤防用地	不予規定	不予規定	溝渠用地	不予規定	不予規定	捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用		<p>點次調整。</p>
公共設施種類	建蔽率	容積率																																												
廣場用地	不予規定	不予規定																																												
廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理																																												
	50% (立體使用)																																													
道路用地	不予規定	不予規定																																												
堤防用地	不予規定	不予規定																																												
溝渠用地	不予規定	不予規定																																												
捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用																																													
公共設施種類	建蔽率	容積率																																												
廣場用地	不予規定	不予規定																																												
廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理																																												
	50% (立體使用)																																													
道路用地	不予規定	不予規定																																												
堤防用地	不予規定	不予規定																																												
溝渠用地	不予規定	不予規定																																												
捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用																																													

現行條文	新條文	變更理由																								
<p>六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第47、48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之15%為上限（位置如附圖一）。</p> <p>(二)第二種商業區之C2、C3街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積100平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過1000平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。</p> <p>(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p>	<p>七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第47、48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之15%為上限（位置如附圖一）。</p> <p>(二)第二種商業區之C2、C3街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積100平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過1000平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。</p> <p>(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p>	<p>1.點次調整。</p> <p>2.為鼓勵本計畫商業區發展並營造更良好之環境品質，且使全市整體開發地區商業區之獎勵項目能有一致性之標準，爰比照全市整體開發地區土管條文規定，於本點增訂僅有商業區得申請開放空間獎勵，並規定獎勵上限及應設置公共藝術。</p>																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>開發規模</th> <th colspan="2">增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I7、R1、R1-2、R2、R3</td> <td>全街廓</td> <td colspan="2">屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%</td> </tr> <tr> <td>I1、I2、</td> <td>3000~</td> <td>基地</td> <td>屬全</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		I7、R1、R1-2、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%		I1、I2、	3000~	基地	屬全	<table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>開發規模</th> <th colspan="2">增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I7、R1、R1-2、R2、R3</td> <td>全街廓</td> <td colspan="2">屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%</td> </tr> <tr> <td>I1、I2、</td> <td>3000~</td> <td>基地</td> <td>屬全</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積		I7、R1、R1-2、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%		I1、I2、	3000~	基地	屬全	
街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積																								
I7、R1、R1-2、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%																								
I1、I2、	3000~	基地	屬全																							
街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積																								
I7、R1、R1-2、R2、R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5%																								
I1、I2、	3000~	基地	屬全																							



現行條文				新條文				變更理由
I3、I4、 I5、I6、 C4、C5	5000 平方 公尺	面積× 基準 容積 率×5 %	街廓 開發 者， 額外 獎勵 基準 容積 5%	I3、I4、 I5、I6、 C4、C5	5000 平方 公尺	面積× 基準 容積 率×5 %	街廓 開發 者， 額外 獎勵 基準 容積 5%	
	5000 平方 公尺 以上	基地 面積× 基準 容積 率×10 %			5000 平方 公尺 以上	基地 面積× 基準 容積 率×10 %		
C2	全街 廓	基地面積×基 準容積率×10 %		C2	全街 廓	基地面積×基 準容積率×10 %		
C3	2/3 街 廓	基地面積×基 準容積率×10 %		C3	2/3 街 廓	基地面積×基 準容積率×10 %		
	全街 廓	基地面積×基 準容積率×15 %			全街 廓	基地面積×基 準容積率×15 %		
<p>(四)智慧建築:本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(五)住宅友善:住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3 %之容積獎勵。</li> <li>2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一級：基準容積 2 %。</li> <li>(2)第二級：基準容積 1</li> </ol> </li> </ol>				<p>(四)智慧建築:本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(五)住宅友善:住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3 %之容積獎勵。</li> <li>2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一級：基準容積 2 %。</li> <li>(2)第二級：基準容積 1</li> </ol> </li> </ol>				

現行條文	新條文	變更理由
<p>％。</p> <p>前目各次容積獎勵項目不得重複申請。</p> <p>(六)本計畫產業專用區適用施行細則第47條第2款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	<p>％。</p> <p>前目各次容積獎勵項目不得重複申請。</p> <p>(六)本計畫產業專用區適用施行細則第47條第2款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> <p><u>(七)除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</u></p> <p><u>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造价1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</u></p>	

現行條文	新條文	變更理由
—	<p>八、<u>建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</u></p> <p><u>折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</u></p> <p>(一)<u>公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</u></p> <p>(二)<u>興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</u></p> <p>(三)<u>營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</u></p> <p>(四)<u>管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</u></p> <p>(五)<u>捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</u></p>	<p>1.本點新增。</p> <p>2.為提升居住環境品質、形塑都市景觀，以及鼓勵民間加速都市更新，配合施行細則修訂增列適用第 39 條之 2 容積加給規定，並敘明其捐贈之公益性設施經市府檢討無設置必要得改繳代金及其計算方式。</p> <p>3.另施行細則第 48 條規定係為促進私人捐建公益性設施，以提升公共服務效能及都市生活品質，倘若申請捐建地區經市府財務收支及公有建物聯審小組評估暫無相關公共服務之需求，亦可改繳納代金方式，其代金由市府統籌運用，以提供公共服務使用。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>七、為型塑本計畫區成為綠建築示範地區，區內之建築基地申報一樓樓版勘驗前，應取得候選綠建築證書。</p>	<p>刪除。</p>	<p>1.本點刪除。 2.前於新北市都市計畫委員會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議審議通過，本地區應取得綠建築候選證書之規定，回歸現有建築技術規則綠建築專章規定檢討，並於後續辦理通盤檢討時刪除土管條文規定，且於本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函示在案(刊登於本府 109 年春字第 7 期公報)，爰配合刪除本點規定。</p>
<p>八、本計畫不適用綠建築獎勵及「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計容積獎勵。</p>	<p>九、本計畫不適用綠建築獎勵及「<del>建築技術規則建築設計施工編</del>」第十五章有關建築基地綜合設計容積獎勵。</p>	<p>1.點次調整。 2.配合增訂原條文第六點第(七)項之商業區得申請開放空間獎勵相關條文內容，故刪除本點有關本計畫不適用「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計容積獎勵之限制規定。</p>

現行條文	新條文	變更理由																																
<p>九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：</p> <table border="1" data-bbox="225 409 603 904"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1、R1-2</td> <td>100 m<sup>2</sup>，最小臨路面寬為5公尺</td> </tr> <tr> <td>R2、R3</td> <td>500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>I1、I2、I3</td> <td>600 m<sup>2</sup>（角地800 m<sup>2</sup>）</td> </tr> <tr> <td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td> <td>800 m<sup>2</sup>（角地1000 m<sup>2</sup>）</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>1/2 街廓</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>1/3 街廓</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	最小建築基地規模	R1、R1-2	100 m <sup>2</sup> ，最小臨路面寬為5公尺	R2、R3	500 m <sup>2</sup>	I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> （角地800 m <sup>2</sup> ）	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> （角地1000 m <sup>2</sup> ）	C1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	<p>十、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：</p> <table border="1" data-bbox="679 409 1058 904"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1、R1-2</td> <td>100 m<sup>2</sup>，最小臨路面寬為5公尺</td> </tr> <tr> <td>R2、R3</td> <td>500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>I1、I2、I3</td> <td>600 m<sup>2</sup>（角地800 m<sup>2</sup>）</td> </tr> <tr> <td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td> <td>800 m<sup>2</sup>（角地1000 m<sup>2</sup>）</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>1/2 街廓</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>1/3 街廓</td> </tr> </tbody> </table>	街廓編號	最小建築基地規模	R1、R1-2	100 m <sup>2</sup> ，最小臨路面寬為5公尺	R2、R3	500 m <sup>2</sup>	I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> （角地800 m <sup>2</sup> ）	I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> （角地1000 m <sup>2</sup> ）	C1	全街廓	C2	1/2 街廓	C3	1/3 街廓	<p>點次調整。</p>
街廓編號	最小建築基地規模																																	
R1、R1-2	100 m <sup>2</sup> ，最小臨路面寬為5公尺																																	
R2、R3	500 m <sup>2</sup>																																	
I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> （角地800 m <sup>2</sup> ）																																	
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> （角地1000 m <sup>2</sup> ）																																	
C1	全街廓																																	
C2	1/2 街廓																																	
C3	1/3 街廓																																	
街廓編號	最小建築基地規模																																	
R1、R1-2	100 m <sup>2</sup> ，最小臨路面寬為5公尺																																	
R2、R3	500 m <sup>2</sup>																																	
I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> （角地800 m <sup>2</sup> ）																																	
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> （角地1000 m <sup>2</sup> ）																																	
C1	全街廓																																	
C2	1/2 街廓																																	
C3	1/3 街廓																																	
<p>十、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。</p> <p>（一）建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。</li> <li>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。</li> <li>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <p>（二）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25 %之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免</p>	<p>十一、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。</p> <p>（一）建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。</li> <li>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。</li> <li>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</li> </ol> <p>（二）為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25 %之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.點次調整。</li> <li>2.錯字更正。</li> </ol>																																

現行條文	新條文	變更理由
<p>計容積樓地板面積。</p> <p>(三)汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。</p>	<p>計容積樓地板面積。</p> <p>(三)汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。</p>	
<p>十一、本計畫區之建築退縮規定如下:</p> <p>(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。</li> <li>2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。</li> <li>3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得</li> </ol>	<p>十二、本計畫區之建築退縮規定如下:</p> <p>(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。</li> <li>2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。</li> <li>3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得</li> </ol>	<p>點次調整。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。</p> <p>(二) 建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。</p> <p>(三) GI 街廓應集中留設建築基地 30% 之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(四) 為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。</p> <p>(五) 依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(六) 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p>	<p>設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。</p> <p>(二) 建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。</p> <p>(三) GI 街廓應集中留設建築基地 30% 之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於 50%。</p> <p>(四) 為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。</p> <p>(五) 依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(六) 建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p>	

現行條文	新條文	變更理由
<p>十二、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一) C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。</p> <p>(二) C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。</p> <p>(三) 依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。</p> <p>(四) 建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達</p>	<p>十三、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(一) C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。</p> <p>(二) C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。</p> <p>(三) 依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。</p> <p>(四) 建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達</p>	<p>點次調整。</p>



現行條文	新條文	變更理由
<p>地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。</p> <p>(五) 建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第七點規定獎勵容積。</p> <p>(六) 建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。</p> <p>(七) 捷運車站與廣場(停)用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。</p> <p>(八) C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40</p>	<p>地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。</p> <p>(五) 建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第七點規定獎勵容積。</p> <p>(六) 建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。</p> <p>(七) 捷運車站與廣場(停)用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。</p> <p>(八) C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40</p>	

現行條文	新條文	變更理由
公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。	公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。	
<p>十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會<u>審議通過</u>者，得依決議辦理。</p>	<p>1.點次調整。 2.統一授權都審除外文字。</p>
<p>十四、有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經都設會審議通過者，不在此限。</p>	<p>十五、<u>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。</u> <u>公共設施用地之法定開</u></p>	<p>1.點次調整。 2.各土地使用分區之法定開挖率回歸施行細則第 37 條規定。</p>

現行條文	新條文	變更理由
	<p><u>挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</u></p>	<p>3.公共設施用地法定開挖率依施行細則第50條規定從都市計畫書規定，且原計畫已規定公共設施開挖率得提經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議得不受施行細則之規定，考量公共設施用地係提供公共服務使用，爰保留本規定。</p> <p>4.統一授權都審除外文字。</p>
<p>十五、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：</p> <p>(一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。</p> <p>(二)依本要點規定，須提經都設會同意者。</p> <p>(三)依本要點第十二點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。</p> <p>(四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第3點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。</p>	<p>十六、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：</p> <p>(一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。</p> <p>(二)依本要點規定，須提經都設會同意者。</p> <p>(三)依本要點第十二點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。</p> <p>(四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第3點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。</p>	<p>點次調整。</p>

現行條文	新條文	變更理由
<p>十六、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：</p> <p>(一) 最小開發規模不得低於1000平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。</p> <p>(二) 申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。</p> <p>(三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫地區範圍及其面積。</li> <li>2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</li> <li>3. 發展現況分析。</li> <li>4. 土地及地上物處理計畫。</li> <li>5. 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。</li> <li>6. 公共設施建設計畫。</li> <li>7. 事業及財務計畫。</li> <li>8. 實施進度。</li> <li>9. 其他應配合辦理事項。</li> </ol> <p>(四) 辦理整體開發之獎勵內容如下：</p> $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ <p>V=獎勵後建築基地容積</p>	<p>十七、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：</p> <p>(一) 最小開發規模不得低於1000平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。</p> <p>(二) 申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。</p> <p>(三) 前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫地區範圍及其面積。</li> <li>2. 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</li> <li>3. 發展現況分析。</li> <li>4. 土地及地上物處理計畫。</li> <li>5. 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。</li> <li>6. 公共設施建設計畫。</li> <li>7. 事業及財務計畫。</li> <li>8. 實施進度。</li> <li>9. 其他應配合辦理事項。</li> </ol> <p>(四) 辦理整體開發之獎勵內容如下：</p> $V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 + V_2)$ <p>V=獎勵後建築基地容積</p>	<p>點次調整。</p>

現行條文	新條文	變更理由																				
<p>率，其上限為 420%。  V0=基準容積率  VI=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20%，但超過 40%，以 40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。  V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。</p> <table border="1" data-bbox="204 741 603 954"> <thead> <tr> <th>面積 (平方公尺)</th> <th>係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000 (不含) 以下</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>1000(含)~3000(不含)</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>3000(含)~5000(不含)</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>5000 (含) 以上</td> <td>0.4</td> </tr> </tbody> </table>	面積 (平方公尺)	係數	1000 (不含) 以下	0	1000(含)~3000(不含)	0.1	3000(含)~5000(不含)	0.2	5000 (含) 以上	0.4	<p>率，其上限為 420%。  V0=基準容積率  VI=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之 20%，但超過 40%，以 40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。  V2=整體開發規模係數，採 0~0.4 核算。</p> <table border="1" data-bbox="659 741 1058 954"> <thead> <tr> <th>面積 (平方公尺)</th> <th>係數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000 (不含) 以下</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>1000(含)~3000(不含)</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>3000(含)~5000(不含)</td> <td>0.2</td> </tr> <tr> <td>5000 (含) 以上</td> <td>0.4</td> </tr> </tbody> </table>	面積 (平方公尺)	係數	1000 (不含) 以下	0	1000(含)~3000(不含)	0.1	3000(含)~5000(不含)	0.2	5000 (含) 以上	0.4	
面積 (平方公尺)	係數																					
1000 (不含) 以下	0																					
1000(含)~3000(不含)	0.1																					
3000(含)~5000(不含)	0.2																					
5000 (含) 以上	0.4																					
面積 (平方公尺)	係數																					
1000 (不含) 以下	0																					
1000(含)~3000(不含)	0.1																					
3000(含)~5000(不含)	0.2																					
5000 (含) 以上	0.4																					
<p>十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p><u>十八</u>、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋<u>決議</u>後據以執行。</p>	<p>1.點次調整。  2.依據全市土地使用管制一致性原則酌修文字。</p>																				
<p>十八、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>刪除。</p>	<p>本要點第 2 點已有相關規定，爰配合刪除重複性規定。</p>																				

註：本計畫未指明部分，皆依照原計畫為準。

## 第五章 檢討後計畫

有關「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合全市土地使用管制一致性原則)」之土地使用分區管制要點如下:

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
- 三、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：
  - (一)產業專用區。
  - (二)第一種商業區。
  - (三)第二種商業區。
  - (四)第一種住宅區。
  - (五)第二種住宅區。
  - (六)宗教專用區。
  - (七)機關用地。
  - (八)公園用地。
  - (九)廣場用地。
  - (十)廣場兼停車場用地。
  - (十一)道路用地。
  - (十二)堤防用地。
  - (十三)溝渠用地。
  - (十四)捷運系統用地。前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

四、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

土地使用分區種類	容許使用內容
產業專用區	<p>1.電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</p> <p>2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</p> <p>3.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</p> <p>4.供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m<sup>2</sup>者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p>
第一種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。
第二種商業區	依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。
第一種住宅區	依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。
第二種住宅區	

土地使用分區種類	容許使用內容
宗教專用區	3. 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 4. 其法定空地應開放供公眾使用。

五、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
產業專用區	60%	225%
第一種商業區	60%	280%
第二種商業區	60%	320%
第一種住宅區	依施行細則規定	140%
第二種住宅區	依施行細則規定	240%
宗教專用區	60%	160%

六、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
廣場用地	不予規定	不予規定
廣場兼停車場用地	10% (平面使用)	依有關規定辦理
	50% (立體使用)	
道路用地	不予規定	不予規定
堤防用地	不予規定	不予規定
溝渠用地	不予規定	不予規定
捷運系統用地	主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施 (含變電站、轉乘設施) 等使用	

容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。



七、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。

(二)第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。

(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

街廓編號	開發規模	增加興建樓地板面積	
I7、R1、 R1-2、R2、 R3	全街廓	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%	
I1、I2、I3、 I4、I5、I6、 C4、C5	3000~5000 平方公尺	基地面積×基準容積率×5%	屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5%
	5000 平方公尺以上	基地面積×基準容積率×10%	
C2	全街廓	基地面積×基準容積率×10%	
C3	2/3 街廓	基地面積×基準容積率×10%	
	全街廓	基地面積×基準容積率×15%	

(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

(五)住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。

2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

(1)第一級：基準容積 2%。

(2)第二級：基準容積 1%。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

(六)本計畫產業專用區適用施行細則第 47 條第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

(七)除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。

若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

八、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：

折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費

(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＝[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)\*建築基地面積]\*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價\*1.4。

(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積\*營建費用單價。

(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。

(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

九、本計畫不適用綠建築獎勵。

十、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：

街廓編號	最小建築基地規模
R1、R1-2	100 m <sup>2</sup> ，最小臨路面寬為5公尺
R2、R3	500 m <sup>2</sup>
I1、I2、I3	600 m <sup>2</sup> （角地 800 m <sup>2</sup> ）
I4、I5、I6、I7、C4、C5	800 m <sup>2</sup> （角地 1000 m <sup>2</sup> ）
C1	全街廓
C2	1/2 街廓
C3	1/3 街廓

十一、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。

(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

- 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。
- 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，以一戶一機車位為原則。
- 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。

(三)汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。

十二、本計畫區之建築退縮規定如下：

(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：

- 1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。
- 2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。
- 3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。

(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。

(三)G1 街廓應集中留設建築基地 30%之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於 50%。

(四)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。

(五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。

(六)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十三、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

(一)C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。

(二)C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70%落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。

(三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空

間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。

- (四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。
- (五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。
- (六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。
- (七)捷運車站與廣場（停）用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。
- (八)C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。

十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達

2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會審議通過者，得依決議辦理。

十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。

公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十六、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

- (一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。
- (二)依本要點規定，須提經都設會同意者。
- (三)依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。
- (四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

十七、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：

- (一)最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。
- (二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

(三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- 1.計畫地區範圍及其面積。
- 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- 3.發展現況分析。
- 4.土地及地上物處理計畫。
- 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
- 6.公共設施建設計畫。
- 7.事業及財務計畫。
- 8.實施進度。
- 9.其他應配合辦理事項。

(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：

$$V=[V_0/(1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$$

V=獎勵後建築基地容積率，其上限為420%。

V<sub>0</sub>=基準容積率

V<sub>1</sub>=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之20%，但超過40%，以40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。

V<sub>2</sub>=整體開發規模係數，採0~0.4核算。

面積（平方公尺）	係數
1000（不含）以下	0
1000（含）~3000（不含）	0.1
3000（含）~5000（不含）	0.2
5000（含）以上	0.4

十八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫討論解釋決議後據以執行。



附表 產業專用區產業類別

(一)電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CC 電機及電子機械器材製造業
- 2.E7 電信工程業-E701 電信工程業
- 3.G9 電信業

(二)生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CF 醫療器材製造業
- 2.F108 藥物、化粧品批發業
- 3.F208 藥物、化粧品零售業

(三)綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.D1 電力供應業
- 2.D6 再生水經營業
- 3.E6 機電工程業-E607 太陽熱能設備安裝工程業

(四)文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.J2 訓練服務業-J202 產業育成業
- 2.J3 出版事業
- 3.J4 電影事業
- 4.J5 廣播電視業
- 5.J6 藝文業
- 6.JI 互動式情境體驗業

(五)機械設備 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CB 機械製造業-CB01 機械製造業
- 2.CB01990 其他機械製造業
- 3.E604 機械工程業-E604010 機械安裝業
- 4.F113 機械器具批發業
- 5.F213 機械器具零售業

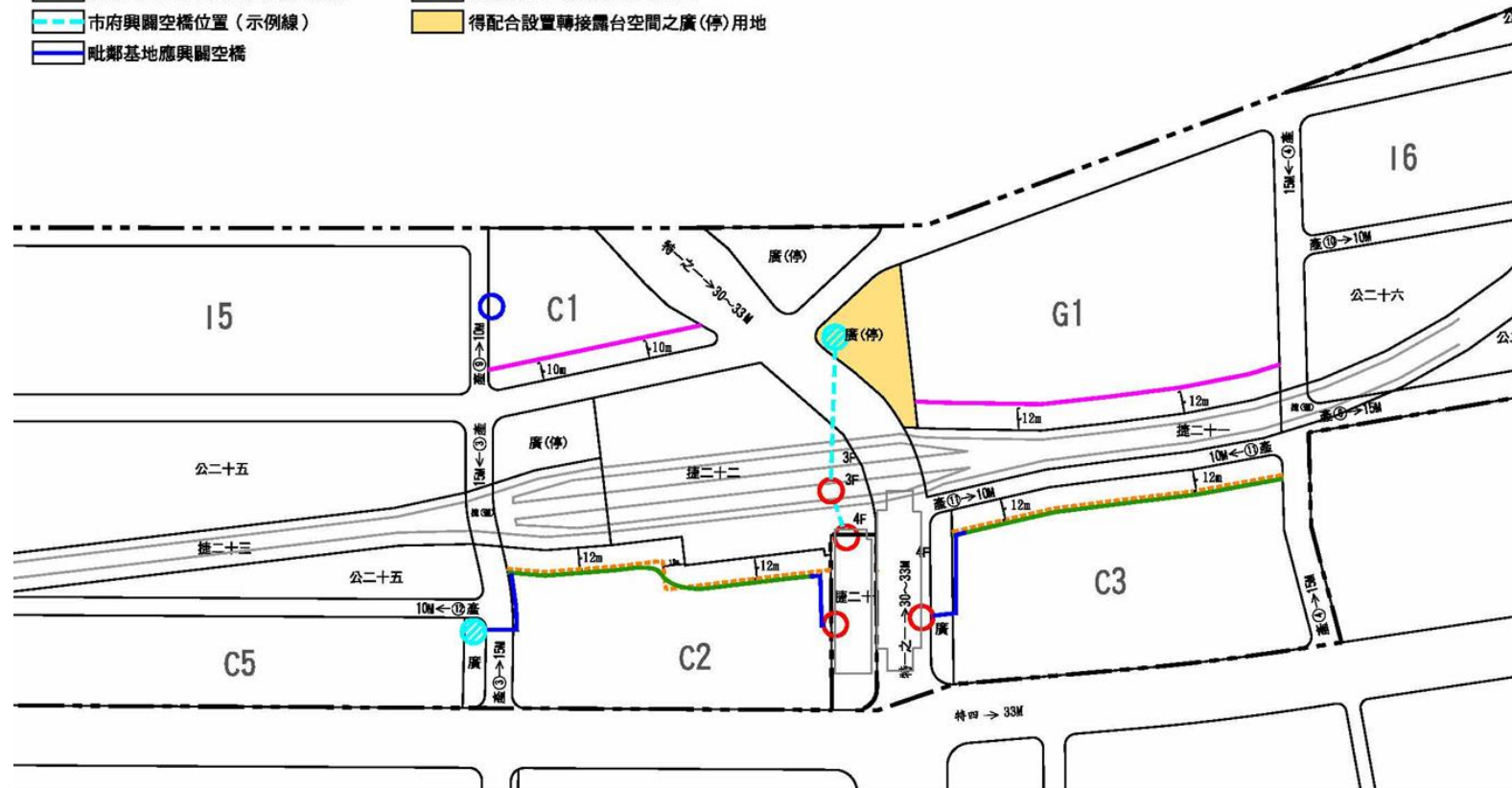
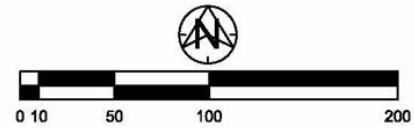
(六)金屬製品製造 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CA02 金屬製品製造業

(七)物流產業 所營事業資料 登記代碼：

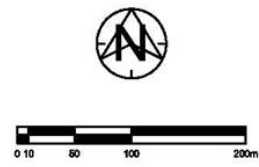
- 1.G1 陸上運輸業-G101 汽車運輸業-G101061 汽車貨運業、G101071 汽車路線貨運業、G101081 汽車貨櫃貨運業
- 2.G8 倉儲業

- 圖例：
- 牆面線
  - 建築基地內平面及立體人行通道(示例線)
  - 建築基地內平面人行通道(示例線)
  - 市府與關空橋位置(示例線)
  - 毗鄰基地應興關空橋
  - 市府應留設連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯
  - 捷運車站或公共設施用地與空橋串接位置
  - 建築物停車場出入口參考位置
  - 得配合設置轉接露台空間之廣(停)用地

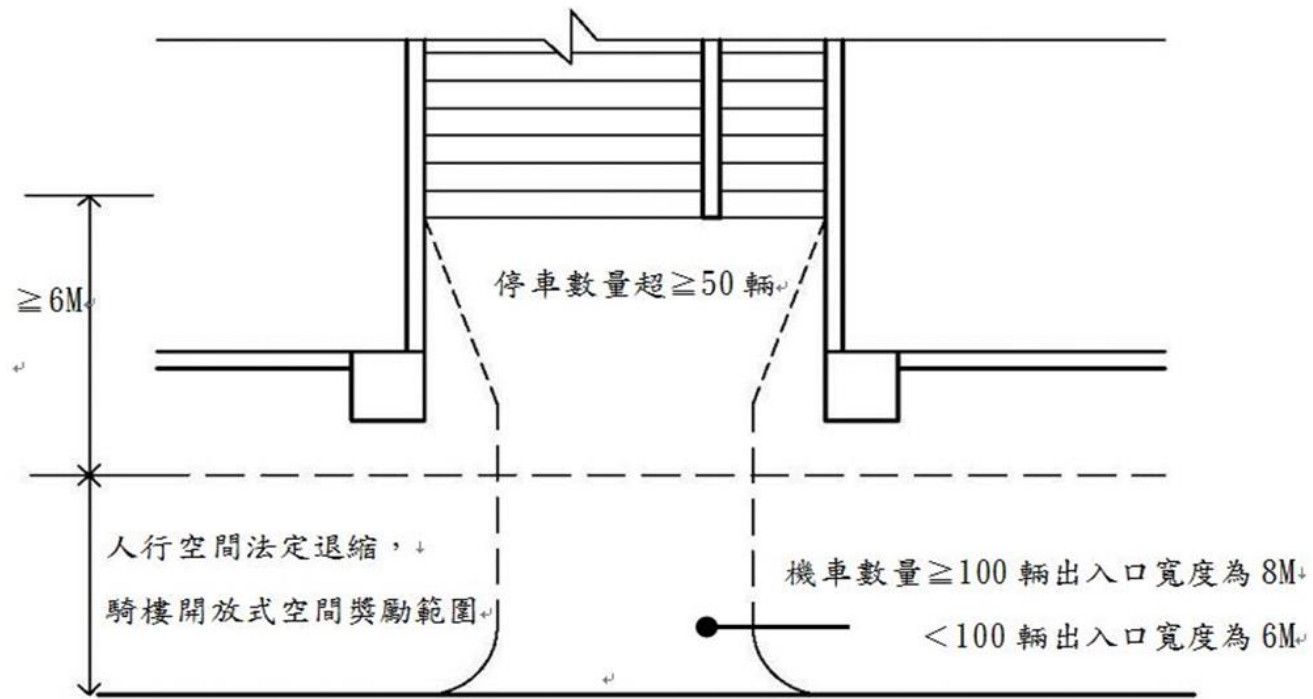


附圖一 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖

- 圖例：
- 最小建築基地規模100平方公尺
  - 最小建築基地規模500平方公尺
  - 最小建築基地規模600平方公尺(角地800平方公尺)
  - 最小建築基地規模800平方公尺(角地1000平方公尺)
  - 1/2街廓
  - 1/3街廓
  - 全街廓
  - 細部計畫範圍線

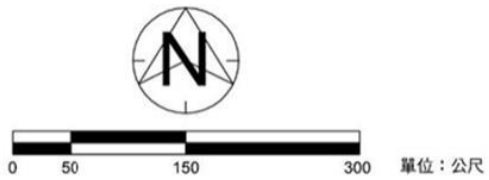


附圖二 最小建築基地規模示意圖



附圖三 汽機車坡道緩衝空間示意圖





圖例：

- |           |               |                |
|-----------|---------------|----------------|
| 住一 第一種住宅區 | 宗專 宗教專用區      | 捷 捷運系統用地       |
| 住二 第二種住宅區 | 溝 溝渠用地        | 捷(兼) 堤防兼捷運系統用地 |
| 商一 第一種商業區 | 廣 廣場用地        | 機 機關用地         |
| 商二 第二種商業區 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 | 道 道路用地         |
| 產專 產業專用區  | 公 公園用地        | 細部計畫範圍線        |

指定都市設計審議地區



附圖五 指定都市設計審議地區示意圖

附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函影本





## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號  
11樓

承辦人：蔡宜珊

電話：(02)29603456 分機7134

傳真：(02)89650936

電子信箱：AR1683@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國110年2月4日

發文字號：新北府城都字第1100217907號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

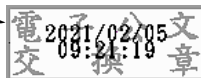
附件：

主旨：有關貴局為因應本市整體都市經濟發展之需要辦理「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」案，尚符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：新北市都市計畫委員會



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



附件二 新北市都市計畫委員會 108 年 12 月 9 日第 112  
次會議審議案第 8 案紀錄



## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161  
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國108年12月19日

發文字號：新北府城審字第1082358048號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000RNAX7T）

主旨：檢送108年12月9日新北市都市計畫委員會第112次會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、簡委員連貴、劉委員玉山、金委員家禾、胥委員直強、解委員鴻年、許委員阿雪、劉委員惠雯、詹委員士樑、吳委員杰穎、林委員政逸、周委員美伶、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、蔡委員麗秋、康委員秋桂、朱委員惕之、鍾委員鳴時、財政部國有財產署北區分署(審議案第3~4案)、經濟部水利署第十河川局(審議案第5~6案)、臺灣桃園農田水利會(審議案第3~4、5~6案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1~2案)、新北市政府文化局(審議案第1案)、新北市政府水利局(審議案第1、3~6案)、新北市政府經濟發展局(審議案第3~6案)、新北市政府交通局(審議案第1~6案)、新北市政府地政局(審議案第1~4、7案)、新北市政府工務局(審議案第1、3~4、7~8案)、新北市政府消防局(審議案第5~6案)、新北市政府農業局(審議案第1案)、新北市政府環境保護局(審議案第5~6案)、新北市政府新建工程處(審議案第2~6案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第5~6案)、新北市政府都市更新處(審議案第1、9案)、新北市政府都更推動辦公室(審議案第1案)、新北市新莊區公所(審議案第5~7案)、新北市八里區公所(審議案第8案)、新北市土城區公所(審議案第3~4案)、新北市金山區公所(審議案第7案)、學邑工程技術顧問股份有限公司(審議案第1案)、台灣世曦工程顧問股份有限公司(審議案第2案)、規模工程顧問有限公司(審議案第3~4案)、中冠科技顧問股份有限公司(審議案第5~7案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)

電 文  
交 章  
2019/12/19  
12:05:14

# 新北市都市計畫委員會第 112 次會議紀錄

時間：中華民國 108 年 12 月 9 日(星期一)上午 9 時 30 分

地點：本府 28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

臺、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)案。
- 二、 變更新店安坑地區主要計畫(配合安坑一號道路第二期安泰路至安康路 3 段工程)案。
- 三、 變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案。
- 四、 擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案。
- 五、 變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(部分生態綠地為環保用地)案。
- 六、 變更新莊都市計畫(原工業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫(部分生態綠地為環保用地)案。
- 七、 變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。

八、 本市整體開發地區土管規定應取得候選綠建築證書執行疑義案。

九、 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點(修正案)。

貳、臨時動議案：

臨時動議案件一覽表：

一、 監察院108年11月22日糾正「都市計畫法新北市施行細則及新莊(頭前地區)細部計畫土管要點」等兩案涉民眾權益保障一案。

參、散會：中午12時30分。

案由	本市整體開發地區土管規定應取得候選綠建築證書執行疑義案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第八案
說明	<p><b>壹、辦理機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、申請單位：新北市政府城鄉發展局</b></p> <p><b>參、法令依據：</b>          依據108年7月1日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)」案土地使用分區管制要點第17點規定、101年12月26日發布實施「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點第30點規定：「本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。」。</p> <p><b>肆、疑義說明：</b></p> <p>一、經查本市境內整體開發區目前僅108年7月1日發布實施「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)」案第7點(附件1)及101年12月26日發布實施「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」案第20點(附件2)，候選綠建築證書義務性取得規定。</p> <p>二、續查，上開規定訂定原由，其中臺北港特定區計畫細部計畫，係98年12月24日改制前縣都委會第394次大會決議(附件3)，為配合縣政方針增列綠建築相關規定，爰新增土地使用分區管制要點第20點第2項規定：「計畫區內新建建築物需取得候選綠建築證書始得核發建照執照，惟基地情況特殊經縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限。」；另「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)」案，係參考臺北港特定區計畫之規定及塭仔圳通檢草案規定，為形塑本計畫成為綠建築示範地區，爰本計畫區內建築設計皆需取得候選綠建築證書，並於100年11月24</p>		



日經新北市都市計畫委員會第 13 次會議審議通過規定(附件 4)，早於 101 年 7 月 1 日建築技術規則之綠建築專章 4 項指標項目檢討條文。

二、上開臺北港特定區計畫細部計畫及新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫土管規定取得候選綠建築證書時點，於當時制訂綠建築相關規定與現行辦理候選綠建築證書評定程序不符，基於全市一致通案執行方式，爰臺北港特定區計畫細部計畫經提 104 年 3 月 19 日提請新北市都市計畫委員會第 53 次大會決議；新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫於 108 年 1 月 10 日提請新北市都市計畫委員會第 95 次大會決議，其候選綠建築證書取得時點案皆改為「申報 1 樓樓版勘驗審查前，應取得候選綠建築證書」方式。臺北港特定區計畫細部計畫因當時尚未辦理通盤檢討，依行政程序辦理公告週知並作為執行依據，並於下次通盤檢討配合修正；新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫則於通盤檢討案修正並於 108 年 2 月 22 日發布實施。

三、惟現行條文僅規定應取得候選綠建築證書，並無規定應取得綠建築標章，經查臺北港特定區計畫細部計畫 103 年 5 月 5 日土地點交迄今僅 7 件案件取得綠建築標章；新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫 104 年 12 月土地點交完成有 8 件案件申請建築，迄今尚無任何案件取得綠建築標章，前開都市計畫申請建築案件取得標章數量成效有限，考量都市計畫土管要點並無規定取得綠建築標章，僅規定取得候選綠建築證書，其證書取得時點難以管控且執行效益恐有不彰，於實務執行上產生疑義，爰建議明確之執行方式，作為實務執行依循。

## 陸、建議方案

一、依 2012 年版綠建築評估手冊要求「日常節能指標」及「水資源指標」為取得候選綠建築證書合格級之 2 項必要「門檻指標」。另建築技術規則之綠建築專章於 101 年 7 月 1 日修正之條文內容為目前申請建築案件之執行基準，除基地面積小於專章規定標準

	<p>或其他特殊情形外，新建建物應檢討建築基地綠化、保水，及雨水或生活雜排水回收再利用等 3 項指標，其他建築類型超過專章規定規模以上應檢討節約能源指標。</p> <p>二、就目前建築技術規定有關綠建築專章之檢討實際執行，本府工務局亦會抽查新建建物或其他建築類型有無依上述 4 項綠建築指標項目檢討是否符合規定，前開綠建築專章其中 2 項「節約能源指標」及「雨水或生活雜排水回收再利用」與候選綠建築證書合格級要求「日常節能指標」及「水資源指標」之項目內容精神相符。</p> <p>三、綜上，考量目前需取得候選綠建築證書合格級要求 2 項「日常節能指標」及「水資源指標」指標與建築技術規則綠建築指標精神內容相符，且目前都市計畫土管要點亦無強制規定取得綠建築標章，其證書取得時點難以管控且執行效益恐有不彰，基於簡政便民，爰建議有關變更臺北港特定區計畫細部計畫及新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫土管要點規定一樓樓版勘驗前取得候選綠建築證書規定，其實際操作執行回歸現有建築技術規則綠建築專章之規定檢討。</p> <p>柒、 以上提請大會討論。</p>
決議	<p>一、 有關「變更臺北港特定區計畫細部計畫」及「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土管要點規定應取得候選綠建築證書條文，回歸現有建築技術規則綠建築專章之規定檢討。</p> <p>二、 本次提請新北市都市計畫委員會審議後，據以公告週知並作為執行依據，後續並於該地區辦理通盤檢討時，刪除該土管條文規定，統一回歸現有綠建築專章之規定。</p>

附件三 新北市政府 109 年春字第 7 期公報及刊登之 109  
年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函



# 新北市政府公報

春 字 第 7 期

## 目 次

### 專載

- ◎新北市政府第 471 次市政會議紀錄..... 1

### 政令

- 工務 ◎修正「新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」  
名稱及其規定，並自即日生效。..... 8
- 城鄉 ◎修正「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」部分規定，並自即日生效。..... 10
- ◎為「變更臺北港特定區計畫細部計畫」及「新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫」土管要點規定應取得候選綠建築證書條文，回歸現有建築技術規則綠建築專章之規定檢討執行方式一案，請查照。.. 11
- 交通 ◎修正「新北市政府交通局市區公車服務路線營運虧損補貼審議作業規定」第四點規定，並自即日生效。..... 12

### 公告

- 經發 ◎公告「109 年度新北市三峽碳中和樂園設置地面型太陽光電發電設備公開標租案」請踴躍參加投標。..... 14
- ◎公示送達本局 109 年 2 月 5 日新北經登字第 1090148337 號函。..... 15
- ◎公示送達本局 109 年 1 月 15 日新北經登字第 10900606111 號函。..... 15
- ◎超悅食品有限公司等 30 家公司前經本府命令解散，惟逾期未依「公司登記辦法」第 4 條規定辦理解散登記，爰依規定廢止公司登記，詳如附表，特此公告，以示送達。..... 16
- ◎應受送達人曾順良等 13 人應為送達之處所不明，特此公示送達附件表列商業之廢止函。..... 16
- ◎公示送達本局 109 年 2 月 11 日新北經登字第 1098135127 號函。..... 18

※本公報每星期三發行（遇假日順延 1 天，稿件多時得酌予增刊）

中華民國 109 年 2 月 19 日（星期三）出版

新北市政府 編輯發行



國 內  
郵 資 已 付

板橋郵局許可證  
板橋字第 1565 號

中華郵政板橋雜字第 161 號  
登記證登記為雜誌類交寄

基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。

六、依都市更新條例劃定之更新地區、經「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：

(一) 連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。

(二) 接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，其接受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。

十一、本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。

## 新北市政府 函

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國 109 年 2 月 10 日

發文字號：新北府城都字第 1090142466 號

主旨：為「變更臺北港特定區計畫細部計畫」及「新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫」土管要點規定應取得候選綠建築證書條文，回歸現有建築技術規則綠建築專章之規定檢討執行方式一案，請查照。

說明：

一、依據新北市政府 108 年 12 月 19 日新北府城審字第 1082358048 號函送新北市都市計畫委員會 108 年 12 月 9 日第 112 次會議決議辦理。

二、有關 108 年 7 月 1 日發布實施「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第三階段）」案第 7 點及 101 年 12 月 26 日發布實施「變更臺北港特定區計畫細部計畫（配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點）」案第 20 點，規定一樓樓版勘驗前應取得候選綠建築證書規定，基於簡政便民，回歸現有建築技術規則綠建築專章之規定檢討。

正本：財團法人台灣建築中心、新北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、全國土地開發產業工會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺灣省都市計畫技師公會

副本：新北市新莊區公所、新北市政府工務局、新北市政府地政局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局綜合規劃科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科

市長 侯 友 宜